



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Montréal, 26 février 2026

Direction de l'expertise en décarbonation et en efficacité énergétique
Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
1300, rue du Blizzard, niveau 200
Québec (Québec) G2K 0G9

OBJET : Avis sur le projet de règlement dans le cadre de la consultation sur la déclaration obligatoire de la performance environnementale de certains bâtiments

Monsieur le Ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs,

C'est avec grand intérêt que nous vous transmettons un avis sur le projet de déclaration obligatoire de la performance environnementale de certains bâtiments.

Cet avis a été réalisé en collaboration avec Ambioner, Montoni et Groupe MACH, en consultation avec certaines des organisations partenaires du groupe de travail bâtiment du Partenariat Climat Montréal qui est coordonné par Vivre en Ville depuis 2021. Le groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal réunit des représentant.e.s sectoriel.le.s des milieux académiques et économiques et appelle le secteur à s'engager sur la voie de la carboneutralité et de la résilience climatique.

Nous appuyons favorablement le projet de règlement sur la déclaration obligatoire de la performance environnementale de certains bâtiments, attendu par le secteur depuis plusieurs mois.

Nous soulignons l'importance du signal envoyé par ce règlement, menant à un cadre clair, prévisible et ambitieux. Il pose en effet le premier jalon d'un système de cotation et d'amélioration de la performance environnementale de certains bâtiments.

Ainsi, ce règlement doit s'inscrire dans un cadre réglementaire plus large, tel que prévu par la Loi sur la performance environnementale des bâtiments (LPEB), afin d'aller au-delà de la déclaration et d'obtenir des résultats concrets et mesurables, notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la diminution de la pression sur le réseau électrique et le renforcement de la résilience des bâtiments face aux aléas climatiques. Nous invitons en conséquence le Ministère à respecter le calendrier d'adoption annoncé lors de la publication de la Loi en 2024.

La clarté du règlement sera essentielle à sa mise en œuvre et à l'adhésion du secteur. Un accompagnement adéquat devra également être prévu afin de permettre aux acteurs concernés de bien comprendre les nouvelles exigences et la manière de les appliquer. Bien que cette initiative soit attendue, elle demeure nouvelle et impliquera nécessairement une période d'adaptation pour assurer sa mise en œuvre.

Par souci de clarté, nous invitons par ailleurs le Ministère à revoir le titre du règlement afin de mieux représenter sa portée, puisqu'il ne couvre pas l'ensemble des dimensions associées à la performance environnementale des bâtiments. Il s'agit plutôt d'une démarche de divulgation des données énergétiques.

Le présent avis suggère de (1) permettre l'accès à des données de qualité, de (2) fournir un accompagnement adéquat et de (3) faciliter la mise en œuvre par la clarté des énoncés.



1) PERMETTRE L'ACCÈS À DES DONNÉES DE QUALITÉ

L'accès à des données de qualité est un enjeu crucial, autant pour les divers paliers de gouvernement que pour l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur du bâtiment. Ces données sont essentielles afin de fixer des priorités d'actions, d'imposer des seuils, de suivre l'efficacité des mesures appliquées au parc immobilier québécois, mais aussi pour stimuler le marché. Il s'agit d'un moyen mobilisateur permettant aux pairs de comparer leurs portefeuilles d'actifs. C'est également un outil de valorisation des actifs. Ainsi, continuer à ne pas partager les données recueillies prive l'ensemble des Québécoises et Québécois de leviers d'action pour mener la transition énergétique et l'amélioration de la performance des bâtiments.

La divulgation de données ouvertes agrégées permettrait de suivre l'évolution de la performance sans révéler l'identité des propriétaires ou des exploitants. Ce type de données limite cependant la possibilité de faire des comparaisons entre les bâtiments. Ainsi, le Ministère devrait mettre en place une stratégie de divulgation qui prévoit le partage de certaines données spécifiques à chacun des bâtiments sur une base unitaire (GJ/m², GES/m², etc.), ne divulguant pas ainsi la consommation réelle des bâtiments.

Il est ainsi possible d'accroître la transparence tout en préservant les intérêts des acteurs concernés, notamment en diffusant des indicateurs normalisés tels que l'intensité des émissions, l'intensité énergétique ou la répartition des sources d'énergie utilisées. Une reddition publique des données permettrait de montrer l'avancement de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ce type d'approche favorise l'analyse comparative dans le temps et entre les bâtiments, l'amélioration des pratiques et la prise de décision éclairée, sans porter atteinte à la confidentialité des données individuelles.

RECOMMANDATION 1 - PARTAGER DES DONNÉES (OUVERTES AGRÉGÉES ET SPÉCIFIQUES PAR INDICATEURS UNITAIRES) ET RENDRE COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU PARC IMMOBILIER

Cette recommandation vise à mettre en place un mécanisme de partage de données ouvertes agrégées pour suivre l'évolution du parc immobilier dans le temps, mais aussi spécifique par indicateurs pour comparer les bâtiments eux. La publication annuelle de ces données issues de la collecte des informations énergétiques des bâtiments, et plus largement à d'autres données environnementales, accompagnées d'un suivi de l'évolution d'indicateurs clés, permettrait d'accroître la transparence, de mesurer la performance du parc immobilier, d'orienter les actions de réduction des GES et de mobiliser les acteurs du marché, tout en valorisant les actifs.

2) FOURNIR UN ACCOMPAGNEMENT ADÉQUAT

Le secteur devra s'adapter aux changements induits par le nouveau cadre réglementaire, ce qui nécessite la mise en place d'un soutien structuré et accessible. À cet égard, il est essentiel de préciser les mesures d'accompagnement envisagées, d'autant plus qu'un grand nombre d'acteurs, notamment parmi les plus petites organisations ou propriétaires, ne sont pas nécessairement familiers avec le règlement et ses exigences ou n'ont pas les moyens de l'appliquer facilement vu l'ampleur du processus. L'accompagnement peut se décliner sous différentes formes, notamment par du soutien offert à travers des formations, des webinaires, des capsules vidéo, ou autre, et devra porter sur les exigences du règlement et les moyens de s'y conformer. Le Ministère peut s'inspirer de la plateforme OPERAT, une



plateforme support de la mise en œuvre des dispositions réglementaires du *Dispositif Eco Energie Tertiaire* en France ou encore de ce qui a été fait à la Ville de Montréal.

Le mécanisme actuel, qui prévoit un contrôle aux quatre ans, ne permet pas d'assurer adéquatement la qualité des données. Il est recommandé d'intégrer des vérifications automatisées en amont des dépôts afin de prévenir les erreurs dès la déclaration. Un système d'échantillonnage pourrait également être mis en place afin d'assurer un contrôle plus systématique des déclarations. Pour les bâtiments plus complexes, des vérifications plus fréquentes devraient être prévues. Une attention particulière doit à nouveau être portée aux enjeux liés à la saisie de données, notamment dans les cas où il est difficile de dissocier certaines consommations énergétiques, selon les usages ou les bâtiments.

En matière de sanctions et de pénalités, il est recommandé d'opter pour une structure graduelle plutôt que forfaitaire, et de s'interroger sur la pertinence d'une formule uniforme. Cette structure, qui doit être clairement divulguée, peut prendre différentes formes, comme des pénalités modulées selon la superficie du bâtiment ou selon le retard dans la conformité. L'accompagnement et la clarté des instructions favorisent une meilleure adhésion que les sanctions immédiates.

Considérant que plusieurs acteurs partiront de zéro, une période de rodage et d'accompagnement devrait être priorisée afin de permettre aux obligés (des bâtiments assujettis) et au Ministère de s'ajuster aux nouvelles exigences. De plus, il serait intéressant d'avoir la possibilité d'effectuer des corrections à posteriori, sans que celles-ci n'entraînent de sanctions, ce qui contribuerait à améliorer la fiabilité des données tout en favorisant l'adhésion du milieu.

Par ailleurs, impliquer les acteurs en amont du déploiement des règlements favorise une meilleure compréhension, une plus grande adhésion et facilite la mise en œuvre, notamment en vue de la future cotation des bâtiments.

RECOMMANDATION 2 - PRÉVOIR DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉES ET METTRE EN PLACE DES MESURES DE SUIVI RÉCURRENTES POUR PRÉVENIR LES ERREURS

Cette recommandation vise à offrir un accompagnement adapté aux acteurs du secteur afin de faciliter l'utilisation de ou des plateformes de partage des données et l'appropriation du nouveau cadre réglementaire tout en s'assurant de la qualité de l'information recueillie.

RECOMMANDATION 3 - INSTAURER UNE STRUCTURE DE SANCTIONS GRADUELLES, PLUTÔT QUE FORFAITAIRES, ACCOMPAGNÉE D'UNE PÉRIODE DE RODAGE

Cette recommandation vise à limiter le recours aux sanctions en misant sur l'accompagnement et la clarté des instructions pour améliorer la conformité des déclarations et l'adhésion du milieu.

3) FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DU RÈGLEMENT PAR LA CLARTÉ DES ÉNONCÉS

Le règlement apporte peu de précisions sur certains aspects clés qui sont nécessaires à la bonne compréhension de la portée du règlement. Afin d'assurer la clarté du cadre réglementaire et de faciliter sa compréhension ainsi que sa mise en œuvre, il apparaît nécessaire de préciser et d'ajuster certains énoncés relatifs aux bâtiments, aux sources d'énergie et aux personnes ou organisations, assujetties à l'obligation de déclaration des données. Les éléments énoncés ne constituent pas une liste exhaustive des clauses à clarifier, mais représentent les éléments qui nous semblaient les plus importants à adresser.



RECOMMANDATION 4 - AMÉLIORER LA CLARTÉ DU RÈGLEMENT EN PRÉCISANT LES BÂTIMENTS ASSUJETTIS, LES INCLUSIONS ET EXCLUSIONS AINSI QUE LES PERSONNES RESPONSABLES DE REMPLIR LA DÉCLARATION

Alors que l'article 1, paragraphe 1° spécifie que les bâtiments en construction sont exclus, il serait pertinent de préciser explicitement que les bâtiments nouvellement construits sont assujettis après une année civile complète d'exploitation, tel qu'il était mentionné lors de la préconsultation.

À l'article 2, préciser le cas des coopératives d'habitations qui ne sont pas des coopératives de propriétaires. Si elles sont assujetties, préciser la personne responsable de transmettre au ministre la déclaration.

Le règlement prévoit des critères de taille (superficie ou nombre de logements) pour déterminer les bâtiments assujettis à la déclaration des données.

Par exemple, l'article 3, paragraphe 2° définit un bâtiment moyen comme « tout bâtiment d'au moins 2 000 m², à l'exception d'un bâtiment exclusivement résidentiel, ainsi que pour tout bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel d'au moins 25 unités de logement ».

L'énoncé devrait être reformulé de manière à éliminer le flou engendré par la dénomination « exclusivement » et « partiellement » résidentielle tel que : « tout bâtiment d'au moins 2 000 m², à l'exception d'un bâtiment comprenant un usage résidentiel, ainsi que pour tout bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel d'au moins 25 unités de logement ».

L'article 5, alinéa 2 spécifie que « [l]orsque le bâtiment, selon le cas, consomme ou produit les sources d'énergie des paragraphes 1°, 2°, 4°, 5° ou 6° du premier alinéa, la déclaration doit également comprendre, selon le cas: 1° le nom du fournisseur de l'énergie provenant du réseau thermique visé et le facteur d'émission des gaz à effet de serre de cette énergie; 2° la quantité d'énergie produite par le bâtiment, le cas échéant; 3° la preuve que l'énergie achetée est entièrement d'origine renouvelable. »

Expliciter quels paragraphes (1°, 2° et 3°, alinéa 2) sont applicables à quelles sources d'énergie (paragraphes 1°, 2°, 4°, 5° ou 6°, alinéa 1), et ce afin d'éviter toute ambiguïté.

À titre d'exemple, le règlement impose des obligations de déclaration aux bâtiments qui consomment ou produisent de l'énergie par l'entremise d'un réseau thermique. Or, l'énergie fournie par ces réseaux n'est pas nécessairement entièrement renouvelable, ce qui peut soulever des incertitudes quant aux informations à déclarer, notamment en ce qui concerne le paragraphe 3 de l'alinéa 2. En l'absence de précisions supplémentaires, cette situation peut créer de la confusion chez les déclarants et entraîner des interprétations divergentes des exigences réglementaires.

Pour les bâtiments qui consomment ou produisent de l'énergie par l'entremise d'un réseau thermique, exiger un rapport de vérification annuel signé par un membre des ordres professionnels mentionnés à l'article 10, indiquant le facteur d'émissions de GES annuel moyen de chacune des sources d'énergie visées (vapeur, eau chaude et eau refroidie).



Afin de ne pas limiter la portée de l'article 5, modifier la formulation de l'énoncé de l'**article 5, alinéa 1, paragraphe °5** pour « l'eau chaude ou tout autre fluide caloporteur sous forme liquide provenant d'un réseau thermique » et modifier la formulation de l'énoncé de l'**article 5, alinéa 1, paragraphe °6** pour « l'eau refroidie ou tout autre fluide caloporteur sous forme liquide provenant d'un réseau thermique ».

L'**article 5, l'alinéa 5, paragraphes °1, °2, °4 et °5** spécifient que l'énergie utilisée pour différents usages (recharge de véhicules, procédés industriels, antenne de télécommunication et chauffage ou éclairage d'une serre) ne doit pas être incluse dans la déclaration d'un bâtiment, « [...] si le compteur de consommation énergétique du bâtiment permet de mesurer l'énergie utilisée [...] » pour ces usages.

Il est nécessaire de reformuler ces paragraphes puisque le compteur de consommation énergétique du bâtiment (par exemple le compteur d'Hydro-Québec ou d'Énergir) ne peut permettre d'exclure la consommation de ces usages spécifiques, et qu'il est nécessaire d'utiliser des sous-compteurs d'énergie pour atteindre l'objectif visé par cet alinéa. Nous recommandons la nouvelle formulation suivante, ajustée adéquatement à chacun des paragraphes: « [...] si un ou plusieurs sous-compteurs d'énergie permettent de mesurer exclusivement l'énergie utilisée [...] ».

Pour garantir la comparaison de données énergétiques par usage entre bâtiments de même catégorie qui ne disposent pas de compteurs séparés, il pourrait être recommandé d'installer des sous-compteurs permettant de différencier les usages énergétiques sous 2 ans (par exemple) avant de procéder à la première déclaration et se mettre en conformité. Cette mesure permettrait de ne pas avoir à exclure ces bâtiments (à supposer que leur nombre ou pourcentage de pieds carrés par rapport aux pieds carrés assujettis soient suffisamment représentatifs) et d'obtenir des données comparables.

■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK
870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9
T. 418.522.0011

■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4
T. 514.394.1125



UN EFFORT À MAINTENIR POUR UN CADRE RÉGLEMENTAIRE CLAIR, STRUCTURANT ET PORTEUR

Pour conclure, nous saluons le travail accompli par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs dans l'élaboration du règlement sur la déclaration obligatoire de la performance environnementale de certains bâtiments découlant de la Loi sur la performance environnementale des bâtiments (LPEB).

Toutefois, nous rappelons que ce règlement ne constitue qu'une première étape d'un cadre réglementaire restant à finaliser pour permettre d'évaluer la performance énergétique, puis environnementale des bâtiments (à supposer que d'autres indicateurs soient ajoutés tels que l'empreinte carbone, la qualité de l'air intérieur, la consommation d'eau, le traitement des eaux pluviales, etc.) tout en offrant plus de prévisibilité au secteur.

Un accompagnement approprié permettra aux acteurs concernés de bien saisir et appliquer les nouvelles exigences et bien que ce règlement soit attendu, une période d'adaptation sera nécessaire à sa mise en œuvre. La clarté du règlement sera déterminante pour favoriser l'adhésion du secteur.

Au cours des prochaines semaines et des prochains mois, nous continuerons à offrir notre appui pour contribuer à l'adoption de ce règlement, ainsi qu'aux suivants, afin qu'il soient mieux adaptés aux différents besoins du secteur, toujours dans l'intérêt collectif.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, mes salutations distinguées.

Samuel Pagé-Plouffe
Directeur – Affaires publiques et gouvernementales, Vivre en Ville

Cet avis a été réalisé en collaboration avec :

Stéphanie Lopez
Coordonnatrice – Bâtiment et immobilier durables, Vivre en Ville

Jean-Philippe Hardy
Chef de service en décarbonation, Ambioner

Patrick Côté
Directeur - Développement durable, Montoni

Pierre-Jacques Lefavre
Premier vice président – Directeur général, Groupe MACH



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Renseignements

Laurence Simard
Conseillère – Bâtiment durable et énergie
laurence.simard@vivreenville.org | 514.690.7048